

СОЗДАНИЕ ОЗДОРОВИТЕЛЬНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА «УСАДЬБА ВОВЖЕЦКИХ»

***Жогаль Н.В., Салата В.А., Парчевский В.И.,
Юшко А.А., студенты 4 курса БГТУ***

Научный руководитель:
ассистент *Е.А. Дербинская* (УО «Белорусский
государственный технологический университет»)

БИЗНЕС-ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Характеристика намечаемой к выпуску продукции: реконструкция памятника дворцово-парковой архитектуры «Усадьба графа Вовжецкого», расположенной в деревне Видзы-Ловчинские Браславского района Витебской области, а также строительство на прилегающей территории санатория, гостевых домиков и создание развлекательного комплекса.

Предполагаемая форма участия инвестора в проекте: долгосрочное среднерисковое реальное прямое инвестирование внутри страны.

Стоимость бизнес-проекта: 63 600 млн руб.

Суммарная потребность в инвестициях:
63 600 млн руб.,

в т. ч. по источникам:

собственных средств: 63 600 млн руб.

Направления использования инвестиций: строительство, реконструкция, закупка оборудования и технологий, лицензий, пополнение оборотных средств.

Показатели эффективности проекта:

ставка дисконтирования: 30 %;

динамический срок окупаемости проекта: 5 лет;

индекс доходности: 1,18;

внутренняя норма доходности: 48 %;
чистый дисконтированный доход: 32,1 млн руб.

Дата составления инвестиционного предложения 30.09.2014.

ПАСПОРТ БИЗНЕС-ПРОЕКТА

1. Информация о проекте

Название проекта: Создание оздоровительно-развлекательного комплекса «Усадьба Вовжецких».

Описание и цель инвестиционного проекта: реконструкция памятника дворцово-парковой архитектуры «Усадьба графа Вовжецкого», располагающегося в деревне Видзы-Ловчинские Браславского района Витебской области, а также строительство на прилегающей территории санатория, гостевых домиков и создание развлекательного комплекса.

Реконструкция позволит вернуть главному зданию усадьбы первозданный вид XVIII века. Также планируется воссоздать первоначальный вид прилегающего к усадьбе садово-паркового ансамбля, включающего породы деревьев, которые в принципе не характерны для широт Беларуси и посажены буквально в нескольких точках страны. К таковым относятся: серый орех, европейская лиственница, остролистный клен, серебристый дуб, ломкая ива и другие породы [1].

Главное преимущество создаваемого комплекса заключается в том, что на его территории находится один из немногих в мире и единственный в нашей стране сероводородный источник, который обладает редчайшими целебными свойствами. Сероводород эффективен при радикулитах и прочих заболеваниях опорно-двигательного аппарата, заболеваниях кожи.

На глубине около 220 метров обнаружены запасы минеральной воды, богатые натрием, калием, магнием, сульфатами. Применение данной воды целесообразно при заболеваниях кишечника, печени, поджелудочной железы. Уровень минерализации обнаруженной минеральной воды составляет 7,4 грамма на литр, что соответствует всем медицинским нормам. Эта минеральная вода значительно эффективнее, чем ее аналоги, используемые основными потенциальными конкурентами – санаториями «Сосны», «Боровое», «Приозерный» [2]. Также на исследуемой территории в 370 метрах под землей были обнаружены бромные рассолы с высокой минерализацией, содержание соли в которых почти в два раза больше, чем в море. В связи с этим санаторием будут предлагаться бромные ванны, которые рекомендованы при лечении нервов и для укрепления костей, хороши они и для гипертоников.

Учеными Национальной Академии Наук Беларуси было подтверждено, что вблизи источника можно создать многопрофильный санаторий, которому не будет равных по набору лечебных бальнеотерапевтических средств во всей Беларуси и даже в Европе. С уверенностью можно утверждать, что запасы источника не иссякнут. В сутки его произво-

дительность составляет более 43 тонн полезной лечебной воды. Этого достаточно для снабжения водой крупного оздоровительного комплекса [2].

Рядом с санаторием находится озеро Лазенки, которое в свою очередь тоже имеет сырьевую базу для данного бизнес-проекта, в частности ил. В 100 граммах донных отложений растворено 60–80 миллиграммов сероводорода. Лечебная грязь месторождения «Озеро Лазенки» относится к редко встречаемой в природе разновидности сапропелей и отвечает всем предъявляемым требованиям. Большое количество органических компонентов, обогащенность сульфидами железа, высокая теплоемкость и большая теплоудерживающая способность в сочетании с низким содержанием солей в грязевом растворе делают данную сапропелевую грязь мягко действующей, «щадящей», поэтому процедуры могут назначаться ослабленным больным, лицам пожилого возраста и детям. Сапропелевые лечебные грязи оказывают выраженное противовоспалительное, десенсибилизирующее действие, защищают организм от разрушительного действия кислородных радикалов замедляя процессы старения и улучшают клеточную регенерацию на 10 % [2].

Таким образом, данный объект способен стать круглогодичной здравницей, предоставляющей обширный перечень медицинских услуг, недорогой отдых наряду с качественным лечением сделают его широко популярным и за пределами Беларуси. В тоже время планируется строительство небольшого количества гостевых домиков в стиле XVIII века для тех, кто приедет, чтобы отдохнуть на природе.

Для всех посетителей оздоровительно-развлекательного комплекса планируется строительство ресторана на 3 зала с общим количеством посадочных мест до 100 человек. Кроме того, возможен большой выбор интересных услуг, отличающихся от услуг конкурентов широчайшим ассортиментом, высоким качеством, приемлемыми ценами, высоким уровнем обслуживания. К развлекательным услугам относятся: бильярд, пейнтбол, конные прогулки, лыжные прогулки, прогулки на велосипедах, батут, волейбол, бадминтон, детская площадка «Замок».

Главной особенностью среди развлекательных услуг будет лесной паркур, аналогов которому нет в нашей стране. Он представляет собой полосы препятствия на деревьях, имеющие разные уровни сложности. Каждый из участников перед началом получает экипировку и проходит инструктаж. Летними вечерами для гостей «Усадьбы Вовжецких» будут организованы интересные и познавательные театральные представления на историко-культурную тематику. Для посетителей комплекса планируется организация туристических программ в отдельные близлежащие города с посещением имеющих там достопримечательностей, а также проведение увлекательных экскурсий по окрестностям.

Привлекательность проекта: отсутствие в Беларуси аналогов предлагаемого комплекса, возможность использования лечебных источников, находящихся на территории объекта, большой объем спроса на услуги санаториев.

2. Продукция

Наименование продукции: лечебные услуги санатория, культурно-развлекательные услуги.

Назначение: лечение заболеваний человеческого организма.

Основные характеристики: оказываемые услуги обладают полезным лечебным эффектом для человека.

Характеристика новизны: отсутствие аналогов заявленного комплекса, как за рубежом, так и в Республике Беларусь.

Необходимость:	имеется	требуется	не требуется
– патентной защиты			+
– лицензирования продукции		+	
– лицензирования вида деятельности		+	
– сертификации продукции		+	

3. Маркетинговые исследования

Характеристика внутреннего рынка:

Объем спроса: 323 561 млн руб.

Предполагаемый объем сбыта продукции:
25 000 млн руб.

Ожидаемая доля рынка: 7,7 %.

Основные потребители, их характеристика: люди, испытывающие проблемы со здоровьем, в возрасте от 10 до 90 лет.

Характеристика каналов сбыта: непосредственное оказание услуг.

Основные конкуренты, их характеристика: санатории «Боровое», «Сосны», «Приозерный», профилакторий «Полоцкий», предлагающие ароматерапию, аэроионотерапию, гидротерапию кишечника, душ Шарко, квч-терапию, ЛФК, озокерито-парафинолечение, реабилитационные капсулы, светолечение, увч-терапию, фитотерапию, электролечение и электросон.

Преимущества перед конкурентами: наличие лечебных источников, отсутствующих у конкурентов, квалифицированные специалисты, оказание не только лечебных, но и культурно-развлекательных услуг.

4. Финансово-экономические показатели проекта

Показатели проекта:

стоимость инвестиционного проекта:

63 600 млн руб.;

суммарная потребность в инвестициях:

63 600 млн руб.;

динамический срок окупаемости проекта: 5 лет;

чистый дисконтированный доход: 32,1 млн руб.;

внутренняя норма доходности: 48 %;

индекс доходности: 1,18.

5. Предложения инвестору

Возможное участие инвестора:

финансовые средства в размере: 63 600 млн руб.

Литература

1. Официальный сайт г. Видзы [Электронный ресурс] / Источник жизни. – Минск, 2014. – Режим доступа : http://www.vidzy.by/page_id=94. – Дата доступа : 03.09.2014.
2. Источник жизни // Республика [Электронный ресурс]. – 2008. – Режим доступа : <http://www.respublika.info/4513/health/article24065/>. – Дата доступа : 03.09.2014.